

Les charmes de l'achat en nue-propiété

Peu connue, cette forme d'acquisition d'un bien immobilier offre des atouts non négligeables

Démembrement, usufruit, nue-propiété... Derrière ces termes un peu abscons se cache une façon intéressante et pas si compliquée d'acheter un bien immobilier. Pour faire simple, cette opération fait intervenir deux parties : un investisseur privé et un bailleur social ou institutionnel (société HLM, compagnie d'assurances, etc.), le premier achetant la nue-propiété et le second l'usufruit – c'est-à-dire la jouissance du bien. Cette technique, bien connue pour minorer les droits de succession, commence à être de plus en plus utilisée dans le cadre d'un investissement.

L'intérêt de la formule est d'abord économique. « Pour l'investisseur, acheter la nue-propiété d'un logement équivaut à payer 55 % à 60 % de sa valeur en pleine propriété », indique Laurent Mogno, directeur général de PERL, un des pionniers du genre. Ce qui correspond à une rentabilité de 2 % à 3 % par an sur quinze ans. La mise de fonds étant réduite, l'investisseur peut sélectionner des secteurs très porteurs comme Paris et sa périphérie, Lyon, Bordeaux, La Baule, Saint-Malo...

Les bailleurs sociaux y trouvent également un intérêt, puisque au lieu de construire eux-mêmes des logements ils en achètent seulement l'usufruit locatif social (ULS). « Compte tenu des coûts de construction, ils rencontrent de plus en plus de difficultés à produire des logements à destination des classes intermédiaires », constate Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial de Fidexi, un autre spécialiste de l'achat en nue-propiété.

Les villes sont, elles aussi, gagnantes, car, comme il s'agit de logements sociaux, cela leur permet de remplir le quota de 25 % de logements sociaux qu'impose la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU), ou du moins de s'approcher. Pendant toute la durée du démembrement – le plus souvent quinze ans au minimum –

Mode d'emploi

	Investisseur (nu-propriétaire)
Prix d'achat par rapport au prix réel	55 % à 60 %
Durée de l'engagement	15 à 20 ans maximum
Revenus locatifs	Non
Charges locatives (entretien, réparation)	Non, sauf si la convention prévoit de gros travaux à la charge de l'investisseur
Taxe foncière	Non
Intérêts d'emprunt	Déduction possible si revenus fonciers sur un autre bien
ISF	Un bien en nue-propiété n'entre pas dans le patrimoine taxable
Plus-value taxable	Oui

SOURCE : MONDE ARGENT & PATRIMOINE

le bailleur usufruitier détient le droit de louer et de percevoir les loyers. Il ne reverse rien à l'investisseur privé. « Mais, en bénéficiant d'une décote de 40 % à 45 %, c'est comme si l'investisseur percevait déjà un revenu », argumente M. Habouzit.

Plus-value taxable

Le bailleur s'engage à payer la taxe foncière, les dépenses d'entretien, la remise en état du logement à l'échéance des quinze ans. Les gros travaux, en revanche, ne sont pas toujours pris en charge par le bailleur. Il faut impérativement vérifier qu'une clause le prévoit. A défaut, l'article 606 du code civil impute ces dépenses au nu-propriétaire.

re. Du côté des revenus fonciers, l'investisseur n'a rien à déclarer puisqu'il ne perçoit rien. Mais s'il a emprunté pour financer la nue-propiété et qu'il perçoit des revenus fonciers d'un autre bien, il peut déduire les intérêts d'emprunt.

En ce qui concerne l'ISF, pas d'imposition non plus. C'est l'usufruitier qui en est redevable, même si, dans notre cas, le bailleur social n'est évidemment pas concerné. En revanche, la plus-value en cas de revente est taxable. Ce qui rend une sortie prématurée – toujours possible – peu avantageuse. En effet, moins la durée de détention est longue, moins l'usufruitier profite des abattements prévus et donc plus la plus-value imposable sera élevée. Il faut trouver un investisseur. « Le marché secondaire fonctionne bien aujourd'hui », indique toutefois M. Mogno. Le nouveau acquéreur achètera plus cher puisque l'usufruit sera moins long. Il récupérera donc la pleine propriété plus vite.

A l'échéance de la convention d'usufruit, la pleine propriété du bien est reconstituée au bénéfice de l'investisseur, sans autre formalité ni frais. S'il a acquis le bien décoté à 180 000 euros alors qu'il en valait 300 000, son patrimoine vaudra, en principe, au moins ce prix. Sans compter la plus-value éventuelle, sachant que celle-ci est calculée à partir du prix d'achat en pleine propriété.

Il n'aura pas, non plus, à se soucier du locataire en place et pourra décider de revendre ou d'occuper lui-même son logement, voire de le louer à d'autres conditions que celles du bail en cours. La loi Engage le gouvernement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 prévoit, en effet, que le bail prend automatiquement fin à l'échéance de l'usufruit. Le bailleur social est également obligé de reloger le locataire si ses revenus le rendent toujours éligibles à un logement social. ■

COLETTE SABAROT